



**Beste  
Bert,**

**Wat een fantastische  
woning!**

**Assendelft**

Schout 7

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheek

# Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,  
Beste makelaars.

**Vraagprijs € 775.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**177 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**645 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**330 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**A**

# De woonkamer

De lichte, brede woonkamer heeft drie grote raampartijen en openslaande deuren naar de prachtige tuin!



# De keuken

Keuken met  
schiereiland waaraan  
je heerlijk kunt  
ontbijten.



# Entree



De ruime entree heeft  
een trap met allure.  
Deze is bekleed door  
Upstairs met verlichte  
treden!



# De 1e verdieping

Hier treffen we 2 royale slaapkamers (voorheen 3) met toegang naar het heerlijke dakterras!



# De badkamer



De badkamer is voorzien van twee wastafels met spiegel, een designradiator, inbouwspots, een bubbelbad en een inloopdouche met regendouche.



# De 2e verdieping

Hier bevinden zich nog 2 slaapkamers. De achterste kamer wordt nu als waskamer gebruikt.







Vanuit de slaapkamer op de 1e verdieping (die aan de voorzijde ligt) heb je toegang tot een riant dakterras waar je heerlijk een loungeplek kunt realiseren.



Op de 2e verdieping tref je de tweede dakterras aan met vrij uitzicht over de omgeving! Optimaal genieten!

# De tuin



Adembenemend!

Wat een uitzicht en  
wat een tuin.  
Hier is het volop  
genieten!



Heel bijzonder in de  
tuin is de fraaie  
Bronkhorst tuinkamer  
met glazen wand,  
open haard en  
sedumdak.



# De voortuin

De ruime voortuin heeft een eigen oprit met carport. Volop mogelijkheid om te kunnen parkeren!





# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Assendelft  
 Sectie N  
 Perceel 1771

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen		•	
- overgordijnen		•	
- rolgordijnen	•		
- lamellen	•		
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
- Plavuizen in garage	•		
- Marmeren vloer	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker		•	
- koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- planchet	•		
- toiletkast	•		
- toilet	•		
- toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		•	
(Voordeur)bel		•	
Alarminstallatie			•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		•	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	

# Belangrijke informatie

Wat een fantastische woning is dit! Alles aan deze GOED GEÏSOLEERDE 2-onder-1-kapwoning met garage en riante dakterrassen is ruim, licht en comfortabel. Wat dacht je van een prachtige tuin met een Bronkhorst tuinkamer met open haard en sedumdak of een carport met openslaande deuren naar de tuin? Dit is een woning waar superlatieven tekort schieten. Laten we snel binnen gaan kijken! We nemen je mee:

- Woongenot: 176,6 m<sup>2</sup>
- Ruime, lichte living met half open keuken
- Woonkamer met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
- Goed geoutilleerde keuken
- Begane grond heeft een marmeren vloer met vloerverwarming
- Extra grote badkamer met o.a. bubbelbad en inloopdouche
- Drie ruime slaapkamers
- Aparte waskamer
- Riante dakterrassen
- 12 zonnepanelen
- Carport met openslaande deuren naar de tuin
- Tuinkamer met glazen pui, open haard en sedumdak
- Voortuin en achtertuin gelegen aan sloot met een vrij uitzicht
- Centrale ligging

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin met plantenbakken met groen of via de oprit met carport bereiken we via de inpandige garage of via de voordeur de ruime entree

van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer met half open keuken. De lichte, brede woonkamer heeft drie grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken (Tulp keukens) heeft crème/witte fronten en je vindt er een afzuigkap, vaatwasser, een combi magnetron, een keramische kookplaat en een koelkast met vriezer. Op de begane grond ligt een marmeren vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de trap bekleed door Upstairs met verlichte treden bereiken we de overloop. Hier treffen we twee slaapkamers, een extra grote badkamer en een separaat toilet aan. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde met airco en de tweede aan de voorzijde. Deze slaapkamer biedt toegang tot een riant dakterras waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren. Het toilet en de badkamer liggen centraal op de verdieping. De badkamer is voorzien van een twee wastafels met spiegel, een designradiator, inbouwspots, een bubbelbad en een inloopdouche met regendouche. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat en Plameco spanplafonds.

Tweede verdieping:

Via de open trap bekleed door Upstairs bereik je deze verdieping. Hier is aan de voorzijde de ruime derde slaapkamer te vinden.

# Belangrijke informatie

Aan de achterzijde bevindt zich de waskamer met de aansluitingen voor het witgoed en de toegang tot een tweede dakterras met vrij uitzicht over de omgeving. Deze kamer heeft vaste kasten en een wastafel. De kamer is ook geschikt als werk- of hobbykamer. Op de overloop bevindt zich een diepe bergkast. Ook op deze verdieping ligt laminaat op de vloer en Plameco spanplafonds.

Parkeren:

De woning heeft een grote inpandige garage met elektra en een oprit met carport met plaats voor 3 auto's.

Tuin:

De woning heeft een ruime, onderhoudsvriendelijke voortuin, een oprit met een carport met openslaande deuren naar de tuin en een riante onderhoudsvriendelijke achtertuin met betegeling en bakken met groen. De tuin is aan een sloot gelegen en biedt een vrij uitzicht. Je kunt op verschillende plaatsen loungeplekken realiseren en een tafel buiten plaatsen om met vrienden en familie te eten in de zomermaanden. Heel bijzonder is de fraaie Bronkhorst tuinkamer met glazen wand, open haard en sedumdak.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer riante en comfortabele 2-onder-1-kapwoning met garage en carport
- ✔ Uitstekend onderhouden
- ✔ Fraaie tuin met tuinkamer, 2 dakterrassen
- ✔ In kindvriendelijke wijk
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Vlakbij het Zaanse Medisch Centrum
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ 12 zonnepanelen

# Clausules koopakte

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief BTW) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2002. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

## Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

## Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Aanvulling op artikel 15.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

## Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al bijna zevenentwintig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**

## Hypotheek en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste Bert,**

### Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 – 647 20 50 voor een GRATIS waardebepaling!





**Beste Bert,**

## Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



### Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



### Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



### Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



### Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



### Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



### Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste  
Bert,**

**Ik heb mijn  
droomhuis gezien  
hoe maak ik zo  
snel mogelijk  
een afspraak?**

## Contact gegevens

### Amsterdam

Keizersgracht 62-64  
1015 CS Amsterdam  
020 - 70 58 998  
amsterdam@bertvanvulpen.nl

### Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2  
1181 XG Amstelveen  
020 - 54 51 051  
amstelveen@bertvanvulpen.nl

### Krommenie

Provincialeweg 21  
1561 KL Krommenie  
075 - 64 72 050  
krommenie@bertvanvulpen.nl

### Zaandam

Provincialeweg 174-176  
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam  
075 - 61 79 922  
zaandam@bertvanvulpen.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en  
verzekering. **Beste makelaars.**

**bertvanvulpen.nl**